

湖南省高松公園跡地売却に係る
プロポーザル実施要領

令和5年9月

湖南省

公募型プロポーザル方式による募集の趣旨

湖南省では、令和5年5月26日付けで用途廃止した湖南省高松公園跡地（以下、「高松公園跡地」という）について、活用の方針を検討し、市有財産の有効活用と財源確保のため、民間企業へ売却することとしました。

企業用地として売却することで、市民の働く場の確保、市の産業活性化に資することをめざします。

つきましては周辺の環境に配慮をしつつ、地域経済の振興に寄与いただける企業を公募いたします。売却にあたっては、企業からの提案を通して多角的な観点から総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式により募集するものです。

< 目 次 >

◆ 1	公募型プロポーザル方式による売却の概要	4
◆ 2	参加者の資格	4
◆ 3	選定委員会による評価	5
◆ 4	スケジュール	7
◆ 5	参加表明から企画提案までの手順	7
◆ 6	買受候補者との協議及び買受事業者との契約の締結	1 1
◆ 7	売買代金の支払い、土地の引渡し及び所有権移転登記	1 2
◆ 8	契約不適合責任	1 2
◆ 9	その他の留意事項	1 2
◆ 10	優遇制度	1 3

1 公募型プロポーザル方式による売却の概要

(1) 売却方法

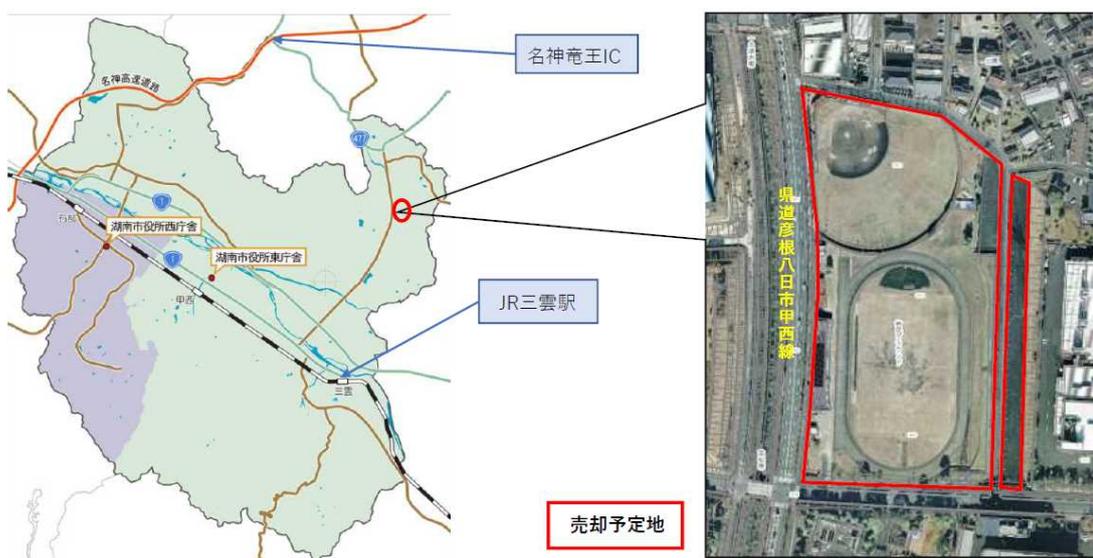
公募型プロポーザルの参加申込者が提示した企画提案書等の内容について選定委員会による審査を行い、最も優秀な提案を行った事業者に売却します。

(2) 売却対象物件

所 在	地 目	面 積	売却最低価格
湖南省高松町 6 番 4	宅 地	3,737.37 m ²	1,405,900,000 円
湖南省高松町 7 番	雑種地	39,230 m ²	
合 計		42,967.37 m ²	

注) 上記物件の所在、地番、地目、地積については今後登記予定の内容となります。

(3) 位置図



2 参加者の資格

応募資格は、次の要件を全て満たす法人とします。

- (1) 日本国の法律に基づき設立され、国内に本店を有する法人であること。
- (2) 日本標準産業分類（平成 25 年総務省告示第 405 号）に掲げる大分類において、「製造業」に該当する事業を営む者
- (3) 売却物件の引渡しを受けてから 5 年以内に、提案した事業で、操業を開始し、契約締結日から 10 年を経過するまで当該事業を継続する者
- (4) 指定期日までに前払い金及び売買代金の支払が可能なる者（選定された買受事業者が指定期日までに前払い金及び売買代金残金の支払いができない場合は、契約を解除します。）

- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者
- (6) 法人及びその役員が、湖南省暴力団排除条例（平成23年湖南省条例第15号）に規定する暴力団、暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者
- (7) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者
- (8) 国税、県税及び市税の滞納がない者
- (9) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者

3 選定委員会による評価

(1) 選定委員会

提案書に係る評価については、選定委員会を組織し、提出された提案書並びにプレゼンテーション及びヒアリングにより評価します。

(2) 評価方法

選定委員会では、提案書及びその附属資料の内容について、各委員が提案者ごとに評価し、その採点により各提案者に順位を付け、原則として第1順位の最も多い提案者を買受候補者として特定します。第1順位の最も多い提案者が2者以上いるときは、選定委員会において、各委員の採点結果を踏まえた上で、合議により買受候補者を特定します。提案書提出者数が一者でも評価を行うものとし、選定基準点以上の点数を得られなかったときは買受候補者を特定しません。また、正当な理由なくプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合は、提案を辞退したものとします。

(3) 評価基準

提案書等の評価項目及び配点は次のとおりとし、100点満点で評価します。選定基準点は60点とします。

ア 企画提案に関する評価 60点

(ア) 事業主体に関する評価

a 現在の経営状況

(イ) 事業内容に関すること

a 当該施設における事業内容

b 投資予定額及び内容

(ウ) 雇用に関すること

a 就業する従業員数及び雇用形態

b 湖南省市民の雇用者数及び雇用形態

(エ) 周辺環境への影響に関すること

a 環境保全のための取組み(地域貢献への取組みを含む)

(オ) その他

 a 自由提案（市の活性化につながるものなど）

イ 市内拠点に関する評価 10点

 a 市内企業による買受

ウ 買受希望価格に関する評価 30点

(4) 買受希望価格提案の無効

次のいずれかに該当する買受希望価格提案は、無効とします。

ア 売却最低価格を下回る買受希望価格による提案

イ 買受希望価格提案に所定の記名がない提案

ウ その他買受希望価格に関する条件に違反した提案

4 スケジュール

予定日程	内 容
令和5年9月6日(水)	参加募集の公告
令和5年10月3日(火)まで	質問書の受付
令和5年10月13日(金)まで	質問書に対する回答
令和5年9月19日(火) ～令和5年10月20日(金)	参加表明書の提出
令和5年10月30日(月)まで	提案書提案者の選定通知 (参加表明結果の通知)
令和5年11月1日(水) ～令和5年11月30日(木)	提案書の提出
令和5年12月18日(月) ～令和5年12月22日(金)	プレゼンテーション及びヒアリング
令和6年1月12日(金)まで	特定結果通知(買受候補者の特定)
特定結果通知日 ～土地売買契約締結日	契約内容等に関する調整
令和6年1月下旬	土地売買契約締結
令和6年3月	湖南省議会での議決
令和6年4月	前払い金支払い
令和6年5月	残金支払い、引渡し、所有権移転登記

※上記スケジュールは、諸事情により一部変更する場合があります。

5 参加表明から企画提案までの手順

(1) 実施要領の配布

ア 配布期間

令和5年9月6日(水)から令和5年10月20日(金)まで

イ 配布場所

(ア) 湖南省役所 総務部 財政課

土・日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで

(イ) 湖南省ホームページ

(2) 参加表明書の提出

参加を希望される方は、次に掲げる書類を整え、提出してください。

ア 提出期間

令和5年9月19日(火)から令和5年10月20日(金)まで

土・日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで

イ 提出場所

湖南省役所 総務部 財政課

(郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。)

ウ 提出書類

(ア) 参加表明書(様式1)

(イ) 法人の登記事項証明書(発行から3か月以内のもの。)

(ロ) 法務局に登録してある法人の印鑑証明書(発行から3か月以内のもの。)

(エ) 納税証明書(発行から3か月以内のもの。)

a 未納の国税がないことを示す証明書

b 未納の県税がないことを示す証明書

c 未納の市税がないことを示す証明書

(オ) 誓約書(様式2)

(カ) 注意事項承諾書(様式3)

エ 提出方法

参加希望者は、参加表明書に必要な書類を添えて、財政課窓口へ提出してください。(郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。)

オ 提案書提出者の選定通知(参加表明結果の通知)

本要領に定めた要件を満たすかを確認し、要件を満たした者に対しては提案書提出者として選定した旨を、要件を満たさなかった者に対しては提案書提出者として選定しなかった旨を、令和5年10月30日(月)までに書面で通知します。

カ その他

(ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。

(イ) 書類提出後は追加・修正を一切認めず、いかなる理由でも書類は返却しません

(ロ) 提出された書類は、湖南省情報公開条例の規定により、公開する場合があります。

(エ) 参加申込みに際して取得する個人情報、本契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、湖南省個人情報の保護に関する法律施行条例により制限されます。

(オ) 提案書提出者の信用調査を実施します。信用調査業者から書類提出の依頼があった場合には協力をお願いします。

(3) 質問書の受付及び回答

ア 質問書の受付期間

令和5年10月3日(火)まで

土・日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで

イ 質問書の受付方法

質問書（様式4）により、湖南省役所総務部財政課宛にFAXまたは電子メールにて提出してください。電話による問い合わせには対応いたしません。なお、受信確認のため、送信後に財政課へ電話連絡をしてください。

(ア) 送付先 FAX番号 0748-72-3390

電子メール zaisei@city.shiga-konan.lg.jp

(イ) 連絡先 電話番号 0748-71-2317

ウ 質問に対する回答

(ア) 質問に対する回答は、質問事業者名を伏せ、令和5年10月13日（金）までに、随時湖南省ホームページ内に掲載します。ただし、質問の内容により企業が特定されるなど、質問者に不利益が発生する恐れがあると判断する場合は個別に回答することがあります。

(イ) 回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。提案書はこの内容を踏まえて提出してください。

(ウ) 質問及び回答は、本要領に関するものとします。それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。

(4) 提案書の提出

ア 提出書類（各10部（正本1部、副本9部）提出）

(ア) 提案書表紙（様式5）

(イ) 提案書（任意様式）

提案書は、事業内容について、3(3)の評価基準の内容に留意して記載してください。

(ウ) 価格調書（様式6）

a 買受希望価格は、算用数字を使用し金額の前に必ず「¥」を付けてください。

b 金額を訂正した場合は、無効となります。

(エ) 企業の定款の写し

(オ) 企業の概要がわかるパンフレット等

(カ) 直近3期分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）

イ 提出期間

令和5年11月1日（水）から令和5年11月30日（木）まで
土・日曜日を除く午前9時から午後5時まで

ウ 提出場所

湖南省役所 総務部 財政課

（郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。）

エ 提案書作成要領

(ア) 提案書の様式

- a 用紙は基本的に全てA4版とし縦置き横書きとしてA4版を左綴じすること。ただし、図表等の表現の都合上、用紙の方向を一部変更したり、記述方向を一部縦としたりすることは差し支えありません。頁数は15頁を上限とする。15頁以下でも差し支えありません。(採点への影響はない)
- b 表紙と背表紙に、プロポーザル名と応募事業者名を記入すること。
- c 両面印刷とすること。
- d 頁番号は目次を除いた部分を通し番号とすること。A3サイズについては2頁カウントとする。なお、表紙、背表紙及び目次は頁数に含めません。
- e 本文を表記する文字のポイントは、原則として10.5ポイント以上とすること。

(イ) 留意事項

- a 提案書の記述は明確かつ定量的、具体的に記述すること。
- b 造語及び略語は、専門用語及び一般用語を用いて初出の箇所に定義を記述すること。また、必要に応じて用語集を作成するなどして、別途説明を要せずとも提案書を読んで理解できる内容とすること。
- c 3(3)の評価基準の項目ごとに対象とする提案を行うこと。(3(3)イ a を除く)
- d 記載は当該項目内で完結すること。当該項目以外に掲載されている記述は、採点の対象とならないことに留意すること。
- e 使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。
- f 説明は文書をもって行い、図表等はその補助として用いること。図のみの説明は認めません。
- g 参加者は1つの提案しか行うことができません。

オ 提案書提出にあたっての注意事項

- (ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。
- (イ) 提案書の作成に要した費用は、全て提案書提出者の負担とします。
- (ウ) 提出された書類は、市情報公開条例の規定により、公開する場合があります。
- (エ) 提案書の著作権は、提案書提出者に帰属します。また、提案書については、買受候補者を特定するためのみに使用します。なお、いったん提出された提案書は返却しません。
- (オ) 審査にあたり、外部信用調査機関の意見を参考とします。
- (カ) 誤字を除き、提案書提出後の提案内容の変更は認めません。

(5) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

ア 提案書を基にプレゼンテーション及びヒアリングを令和5年12月18日（月）から令和5年12月22日（金）までに実施します。日時及び場所については別途通知します。ただし、提案書の書面審査により、プレゼンテーション及びヒアリングを省略する場合があります。

イ プレゼンテーション及びヒアリングは非公開で行います。時間は、受付順に各提案書提出者30分以内（質疑応答含む）とし、説明者を含めて提案書提出者あたり4名以内とします。

ウ プレゼンテーションの内容は提出した提案書の範囲内とし、プレゼンテーション用として別途作成することは差し支えありません。

エ パソコン、プロジェクター等の電子機器の準備はしませんので、提案書提出者で準備してください。

(6) 特定結果の公表（買受候補者の特定）

特定結果については、令和6年1月12日（金）までに、全ての提案書提出者に対し書面にて通知します。なお、特定結果に対する質疑や異議には、一切応じません。また、特定結果は売買契約の締結後に、湖南省ホームページにおいて公表します。

(7) 辞退について

参加表明書を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式7）を提出してください。

(8) その他

提出する書類のうち押印が必要なものについては、参加表明時に提出した印鑑証明書と同じ印を押印してください。

6 買受候補者との協議及び買受事業者との契約の締結

(1) 買受候補者との協議

本市と買受候補者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行ったうえで、当該売却物件の買受事業者として内定します。

また、買受候補者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、選定委員会による評価において、選定基準点以上であった提案書提出者の中から、順位が高かった順に協議を行うこととします。

(2) 契約

買受事業者として内定した者と、令和6年1月を目途に売買契約を締結します。契約に係る一切の費用は、買受事業者の負担とします。

(3) 議会の議決

予定価格が2,000万円以上で、売却面積が5,000平方メートル以上の土地の契約に関しては、地方自治法（昭和22年法律第67条）第96条第1項第8号及び湖南省の議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条令第3条の規定により、湖南省議会の議決を受ける必要があるため、湖南省は令和6年3月に開催する市議会に議案として提出する予定です。この市議会の議決が得られなかったときは、この契約は無効となります。この場合において、湖南省は一切の責任を負いません。

7 売買代金の支払い、土地の引き渡し及び所有権移転登記

(1) 前払い金の支払い

ア 議会の議決後、指定期日（令和6年4月を予定）までに、前払い金として売買代金の20%に相当する額（十万円未満の端数は切捨て）を納入していただきます。

イ 前払い金の放棄による契約解除はできません。

(2) 売買代金の支払い

前払い金を除く売買代金は、指定期日（令和6年5月頃を予定）までに納入していただきます。

(3) 土地の引き渡し

本件土地は、売買代金完納後に速やかに引き渡すものとします。

(4) 所有権移転登記

所有権移転登記は、売買代金完納後、速やかに行うこととします。所有権移転登記に要する費用は、買受事業者の負担とします。

8 契約不適合責任

契約締結後、当該土地の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができません。

9 その他の留意事項

(1) 現地説明会は実施しませんので、売却物件案内書等により必ず確認をしてください。

(2) 土地の引渡し後5年を経過する日までに、提案の土地利用を開始してください。また、引渡しの日から継続して10年間、提案の土地利用をしてください。ただし、買受事業者が出資した関連企業による操業又は事業承継も可とします。

- (3) 土地の引渡し後の土地利用にあたっては、関係法令や条例、提案内容等を遵守してください。
- (4) 建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行ってください。
- (5) 提案事業の実施にあたって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得ることとします。ただし、本事業の趣旨に反する変更は認めません。
- (6) 供給処理施設の引込等については、十分協議を行うとともに、必要な申請、費用負担及び工事等は事業者の自らの負担で行ってください。
- (7) 当該土地には通常の騒音、振動規制等のほか、以下のような利用制限がありますので、ご注意ください。
 - ア 工場立地法に基づく緑地等
敷地面積又は建築面積が一定規模を超える場合は、緑地及び環境施設の配置が義務付けられます。
 - イ 湖南省景観計画に基づく届出
一定規模以上の建築物等を建設する場合、外観の色彩などについて基準が定められています。
 - ウ その他
建物建築工事にあたっては、関係法令に基づく許認可や届出等が必要になります。
- (8) 本要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関係諸法令に定めるところにより処理します。
- (9) その他、土地売買契約書（案）もご精読ください。

10 優遇制度

売却対象物件において立地する際に活用できる可能性のある優遇制度は、次のとおりです。各種要件や手続き等、詳細は各担当窓口にお尋ねください。

(1) 滋賀県企業立地促進補助金

企業における県内での新たな設備投資に伴う、人材確保や操業環境の改善等を図ろうとする取り組みに要する経費に対する補助をします。

担当窓口 滋賀県商工観光労働部産業立地推進室

電話番号 077-528-3792

(2) 地域未来投資促進法に基づく支援措置

都道府県による承認を受けた地域経済牽引事業の取り組みに対し、税の優遇などの支援があります。

担当窓口 滋賀県商工観光労働部産業立地推進室

電話番号 077-528-3792

(3) 地方拠点強化税制

本社機能の移転・拡充を計画する者で、「地方活力向上地域等特定業務施設整備計画」の認定を受けた場合、国・県の優遇措置（課税の特例等）の支援があります。

担当窓口 滋賀県商工観光労働部産業立地推進室

電話番号 077-528-3792

(4) 滋賀県産業立地促進資金融資制度

県内において、新たに土地を取得（賃借含む）し、工場又は研究所を建設する中小企業者等に対する必要な資金の低利子融資制度があります。

担当窓口 滋賀県商工観光労働部産業立地推進室

電話番号 077-528-3792

(5) 湖南市企業立地促進奨励制度

市内に工場、研究施設、事務所を新設等する事業者に対し、奨励金があります。

担当窓口 湖南市環境経済部商工観光労政課

電話番号 0748-71-2332

【売却物件案内書】

1 売却物件

所在	地目	面積
湖南省高松町6番4	宅地	3,737.37 m ²
湖南省高松町7番	雑種地	39,230 m ²
合計		42,967.37 m ²

注) 上記物件の所在、地番、地目、地積については今後登記予定の内容となります。

2 規制等

用途地域	工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
騒音規制	6:00~8:00 65db ・ 8:00~18:00 70db 18:00~22:00 70db ・ 22:00~6:00 60db
振動規制	8:00~19:00 70db ・ 19:00~8:00 65db
緑地面積率等	5%以上 環境施設面積率 10%以上
その他	浸水想定区域 (0.5m未満)

3 接道状況

東側 (市道)	幅員約 5.8~7.1m 片側 1 車線
西側 (県道)	幅員約 12.0m 片側 2 車線 (車道部分)
南側 (市道)	幅員約 12.5~12.6m 片側 1 車線
北側 (市道)	幅員約 5.8~7.1m 片側 1 車線

4 供給施設の状況

電気	有	電気事業者を確認
上水道	有	西および南側道路に配管 (φ200) 北側道路に配管 (φ75)
工業用水	有	滋賀県企業庁を確認
下水道	有	接続済み
都市ガス	有	都市ガス事業者を確認
通信	有	通信事業者を確認

※接続等については各事業者を確認が必要。

5 交通機関

高速道路	名神高速道路 栗東湖南 I C 約 12.2 km
	名神高速道路 竜王 I C 約 6.0 km
鉄道	JR 草津線 三雲駅 約 4.4 km

6 その他

- ・売却物件は、昭和 43 年に造成された地区です。
- ・売却物件の土地は、昭和 44 年から令和 5 年まで陸上競技場、野球場として活用していました。
- ・南東部に関西電力の鉄塔（170 m²）の占有があります。
- ・観戦スタンド、トイレ、フェンス等の構造物は解体せず現状のままでの売却となります。
- ・地中については、土壌及び地下埋設物の調査は未実施です
- ・その他、敷地内に通信事業者等の電柱などの占有物件があります。

占用物件の位置図



楽天モバイル(株)
電話基地局 1基



関西電力送配電(株)
鉄塔 1基

